



21.06.2023

Ärende/10

§ 166

Hyrning av lokaler för småbarnspedagogiken (Kampen, Gardeslasarettets kvarter)

HEL 2023-000264 T 10 06 00

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade hyra daghemslokaler på cirka 2 230 m² lägenhetsyta i Gardeslasarettets kvarter enligt en projektplan som finns som bilaga 1, så att det sammanlagda beloppet av de moms fria hyrorna under hyrestiden på 20 år och investeringskostnaderna är 12 449 678 euro i prisnivån för oktober 2022.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma 13.1.2023, korjattu 25.5.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Behov

Antalet barn i åldern 1–6 förväntas öka med cirka 450 i det södra stor-distriktet fram till 2036 jämfört med 2020. Det blivande daghemmet kan på grund av sitt läge betjäna distrikten i både Kampmalmen och Ulrikasborg, där det sammanlagda antalet barn i åldern 1–6 uppskattas öka med cirka 320 barn fram till 2036 jämfört med 2020.

Antalet svenskspråkiga barn i åldern 1–6 håller sig på nuvarande nivå under prognosperioden 2021–2036 i distrikten Kampmalmen och Ulrikasborg. De blivande svenskspråkiga daghemsplatserna gör det möjligt att avstå från köpavtalsdaghem och att bevara den svenskspråkiga servicen oförändrad.



Fostrans- och utbildningssektorn har i början av 2022 utarbetat ett lokalprogram och en behovsbeskrivning som baserar sig på prognoserna. Utifrån beskrivningen och programmet undersökte man de lokaler som staden äger i centrumområdet och som lämpar sig för lokalbehovet. Eftersom lämpliga lokaler inte hittades kartlades lokalalternativen genom en allmän marknadsförfrågan våren 2022. Det kom in ett enda svar på marknadsförfrågan, och det av Hietalahden kiinteistökehitys Oy (Fo-nummer: 3139692-5). Svaret gällde de lokaler som staden nu hyr i Gardeslasarettets kvarter. Jämfört med andra motsvarande projekt och prisnivån i området bedömer stadsmiljösektorns lokalservice att anbudet är totalekonomiskt och motsvarar behovet av lokaler.

Fostrans- och utbildningsnämnden har 28.2.2023 (§ 46) tillstyrkt behovsbeskrivningen.

Hyreslokalerna

Hyreslokalerna ligger i Kampen på Kalevagatan 48. Staden hyr lokalerna för en tidsbunden period på 20 år.

Lokalerna kommer att användas av skiftesdaghemmet Lappi, daghemmet Viktoria och daghemmet Fylgia Solhem. De hyrda lokalerna ersätter de nuvarande lokalerna som är i dåligt skick på Lappviksgatan 6, Eriksgatan 45, Fabriksgatan 16 och Bergmansgatan 12 och det är möjligt att avstå från dessa lokaler när de hyrda lokalerna är klara. Staden kommer att avstå från lokalerna som ska ersättas våren 2023 i enlighet med en separat plan.

De lokaler som ombyggs planeras för 224 barn, varav 84 platser för den svenskspråkiga och 140 platser för den finskspråkiga småbarnspedagogiken. Det kommer att finnas åtta aktivitetsområden i byggnaden, och i tre av dem kommer det att finnas möjlighet till dygnetruntvård.

Byggnadens totala omfattning är cirka 2 967 m² bruttoyta och den hyrda lägenhetsytan är 2 230 m². I det hyrda området ingår ett innergårdsområde på cirka 1 000 m².

De hyrda lokalerna ligger i en byggnad med kulturhistorisk betydelse som färdigställdes 1884. Byggnaden var ursprungligen planerad som garnisonssjukhusets nya huvudbyggnad. Sjukhusverksamheten i byggnaden slutade på 1930-talet, varefter byggnaden använts som laboratorium och bibliotek samt kontor. Hyresvärden bygger om lokalerna för daghemsverksamhet.

Projektplanen finns i bilaga 1. Ett utkast till hyresavtal finns i bilaga 2.



Hyres- och investeringskostnader

Hyresvärden ansvarar för fastighetens användbarhet, underhåll och reparationer under hela hyresperioden. Staden betalar hyresvärden en totalhyra som består av en kapitalhyra samt en underhållshyra som bestäms enligt utfallet.

Kapitalhyrans belopp binds vid levnadskostnadsindexet. Hyran justeras för första gången när hyresperioden börjar och därefter alltid ett år från den föregående justeringstidpunkten.

Enligt anbudet är kapitalhyran för hyreslokalerna exklusive mervärdesskatt cirka 22,90 euro/m² lägenhetsyta i månaden (avtalens kalkylmässiga hyra per kvadratmeter) i prisnivån för oktober 2022, dvs. cirka 51 067 euro i månaden, cirka 612 804 euro om året och sammanlagt 12 256 080 euro för hyrestiden på 20 år. Grunden för kapitalhyran är cirka 2 230 m² lägenhetsyta.

Den kapitalhyra som betalas ut är 50 % för den tid då innergården, som anvisats för användaren, inte kan användas på grund av andra byggarbeten, dvs. mellan juni 2023 och juni 2025.

Det momsfria totalbeloppet av projektets hyres- och investeringskostnader är 12 449 678 euro. Beloppet består av ett kapitalhyresbelopp på 12 256 080 euro utan indexjustering som betalas ut under hyresperioden på 20 år, en hyressänkning på minst 306 402 euro av kapitalhyran när innergårdsområdet är ur bruk samt en reservering på högst 500 000 euro för eventuella ändringar i fostrans- och utbildningssektorns verksamhet samt för berednings- och tillsynskostnader.

Hyresgästen betalar inte separat arrende eller fastighetsskatt utan kapitalhyran inkluderar i enlighet med hyresavtalet både arrendet och den fastighetsskatt som hyresvärden betalat och som återbärs till Helsingfors stad.

Hyresvärden ansvarar för skötseln och underhållet av fastigheten i enlighet med anskaffnings- och ansvarsfördelningstabellen, och stadsmiljösektorns lokalservice betalar en underhållshyra som årligen justeras enligt de faktiska kostnaderna. Den beräknade underhållshyran när avtalet börjar är 5,30 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt 11 819 euro i månaden. I underhållshyran ingår fastighetens alla sedvanliga användnings-, skötsel- och underhållskostnader, dvs. kostnader för fastighetsunderhåll, uppvärmning, nedkylning, vatten och avloppsvatten, fastighetsel, renhållning av allmänna utrymmen, försäkringar samt avfallshantering och årsreparationer.



21.06.2023

Ärende/10

Om hyresvärden utför särskilt avtalade användartjänster för hyresgästen, faktureras kostnaderna för tjänsterna separat enligt utfallet.

Lokalkostnaderna för fostrans- och utbildningssektorn

Den beräknade lokalkostnaden för fostrans- och utbildningssektorn är 28,87 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. cirka 64 380 euro i månaden och cirka 772 561 euro om året.

Fostrans- och utbildningssektorns hyra består av en kapitalhyra på 22,90 euro /m² lägenhetsyta/mån som innehåller tomthyrans andel och fastighetskatten som återbärs till staden, av en underhållshyra på 5,30 euro/m² lägenhetsyta/mån som innehåller försäkringspremierna samt av allmänna kostnader på 0,67 euro/m² lägenhetsyta/mån.

Vidare betalar fostrans- och utbildningssektorn i enlighet med den nya hyresmodellen under de första fem åren en hyra på 3,99 euro/htm²/mån som debiteras med en ränta på 2,5 %. Hyran kommer sig av reserveringen på högst 500 000 euro för förändringar i användarens verksamhet och för förberedelse- och tillsynskostnader och betalas som annuitet enligt utfallet. Den beräknade momsfria hyran för de fem första åren för fostrans- och utbildningssektorn är 32,86 euro/m² lägenhetsyta i månaden, dvs. sammanlagt cirka 73 278 euro i månaden och cirka 879 334 euro om året.

När kapitalhyran som betalas ut är 50% för den tiden då innergården, som anvisats till daghemmet, inte kan användas på grund av andra byggarbeten, är fostrans- och utbildningssektorns hyra cirka 17,42 euro/m² lägenhetsyta i månaden för tiden 6/2023–6/2025.

Projektavtal för planerings- och byggfasen

Fastighetens ägare ansvarar för planeringen, för förberedelserna inför byggandet och för själva byggandet samt för uppgifter och ansvar i anslutning till dessa.

Staden och fastighetens ägare ingår ett projektavtal som gäller planerings- och byggfasen. Den som genomför projektet inleder objektets översikts- och genomförandeplanering direkt efter att projektavtalet undertecknats.

När projektet genomförs betalas till den som genomför projektet ingen annan ersättning för planerings- och byggarbetet utöver hyran. Om hyresavtalet inte undertecknas av orsaker som inte beror på genomföraren, har genomföraren rätt att med öppen bokföring fakturera kostnaderna för de arbeten som utförts upp till det tak i euro som överenskommits i avtalet för planerings- och byggnadsfasen.



21.06.2023

Ärende/10

Meningen är att planeringen inleds genast när valet av entreprenör har vunnit laga kraft och parterna undertecknat avtalet för planerings- och byggfasen.

Tidsplan

Stadsmiljösektorns servicehelhet byggnader och allmänna områden inleder projektets planeringsfas efter att projektavtalet undertecknats.

Hysesavtalet ingås och byggandet kan börja efter att den slutliga beslutsfattarens beslut om godkännande av projektplanen och hyrning av objektet har vunnit laga kraft, kontraktritningarna, tidsplanen och kvalitetsplanerna är klara och bygglovets har beviljats.

Hysesvärden bygger klart objektet under projektets byggfas. Byggfasen avslutas med att objektet står klart, godkänns som mottaget och tas i bruk. Hysesavtalstiden börjar vid godkänt mottagande.

Målet är att byggandet börjar i juni 2023 och att objektet blir klart i augusti 2024. Enligt den preliminära tidsplanen kan lokalerna tas i bruk och hyresperioden börja i augusti 2024.

Finansiering och genomförande

Hysesprojektet ingår i listan i 2023 års budget över planerade ny- och ombyggnadsprojekt i hyres- och aktieobjekt för åren 2023–2032 med projektnamnet Päiväkotitiloja keskustaan. En årlig reservering på 607 200 euro har gjorts för projektet.

Hyran som ska betalas finansieras med anslag för stadsmiljösektorns driftsekonomi. Reserveringar för mer- och ändringsarbeten finansieras med stadens ospecificerade anslag.

Fostrans- och utbildningsnämndens utlåtande

Fostrans- och utbildningsnämnden har 2.5.2023 (§ 90) tillstyrkt projektplanen i sitt utlåtande. Nämnden konstaterar i utlåtandet att projektplanen motsvarar de funktionella målsättningarna inom fostran och utbildning.

Utlåtandet finns i sin helhet i beslutshistorien.

Förslag av stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden har 9.2.2023 (§ 16) föreslagit hyrning av de lokaler som beskrivs i projektplanen som daterats 13.1.2023. Projektets sammanlagda belopp och reserveringen för tillägsarbete har korrigerats i stadsstyrelsens förslag och i projektplanen.



21.06.2023

Ärende/10

Befogenheter och verkställighet

I enlighet med 7 kap. 1 § 1 mom. 9 punkten i förvaltningsstadgan ska stadsfullmäktige besluta om förhyrning av affärslokaler då totalvärdet på avtalet beräknas överstiga 10 miljoner euro.

Förutsatt att stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget har stadsstyrelsen för avsikt att i sitt verkställighetsbeslut bemyndiga chefen för kundrelationsenhet 1 vid stadsmiljösektorn att underteckna hyresavtalet med Hietalahden kiinteistökehitys Oy, som finns i bilaga 2, samt att vid behov göra små ändringar av teknisk natur i hyresavtalet.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, tf. stadssekreterare, telefon: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Hanksuunnitelma 13.1.2023, korjattu 25.5.2023
- 2 Vuokrasopimusluonnos

Bilagematerial

- 1 Hanksuunnitelman liitteet
- 2 Vuokrasopimusluonnoksen liitteet
- 3 Suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Fostrans- och utbildningsnämnden

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 12.06.2023 § 406

HEL 2023-000264 T 10 06 00

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



21.06.2023

Ärende/10

Kaupunginvaltuusto päättää vuokrata liitteenä 1 olevan hankesuunnitelman mukaiset noin 2 230 htm² laajuiset päiväkotitilat Kaartin Lasarettin korttelista siten, että 20 vuoden vuokra-ajalta maksettavien vuokrien ja investointikustannusten arvonlisäveroton kokonaissumma on 12 449 678 euroa lokakuun 2022 kustannustasossa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Kasvatus- ja koulutuslautakunta 02.05.2023 § 90

HEL 2023-000264 T 10 06 00

Lausunto

Kasvatus- ja koulutuslautakunta antoi kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaostolle puoltavan lausunnon 13.1.2023 päivätystä, osoitteeseen Kalevankatu 48 toteutettavien päiväkotitilojen hankesuunnitelmasta (liite 1).

Lautakunta edellyttää erityistä huomiota ja tarkkuuta kiinnitettävän tilojen valmistumiseen sovitussa aikataulussa, mikä on edellytys lakisääteisten palvelujen toteuttamiselle.

Lisäksi kasvatus- ja koulutuslautakunta lausuu hankesuunnitelmasta seuraavaa:

Hankesuunnitelma vastaa kasvatuksen ja koulutuksen toiminnallisia tavoitteita. Tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edelleen työskennellä yhdessä käyttäjätoimialan kanssa. Tilojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota äänieristykseen, äänenvaimennukseen ja valaistukseen. Tilat ja pintarakenteet tulee suunnitella helposti siivotaviksi, huollettaviksi ja korjattaviksi.

Kasvatus- ja koulutuslautakunta painottaa hankkeen kustannusseuranan ja laadunvalvonnan tärkeyttä koko prosessin aikana. Niillä on suuri vaikutus terveelliseen ja turvalliseen oppimisympäristöön sekä toimialan käyttökustannuksiin.

Esittelijä

vs. kasvatuksen ja koulutuksen toimialajohtaja
Outi Salo

Lisätiedot



21.06.2023

Ärende/10

Leena Tamminen, suunnittelija, puhelin: 310 80277
leena.tamminen2(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto 09.02.2023
§ 16

HEL 2023-000264 T 10 06 00

Esitys

A

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto esitti kaupunginhallitukselle hankesuunnitelman mukaisten noin 2 230 htm² laajuisten päiväkotitilojen vuokraamista Kaartin Lasaretin korttelista Hietalahden kiinteistökehitys Oy:ltä siten, että hankkeen enimmäishinta arvonlisäverottomana on 10/2022 kustannustasossa 12 483 540 euroa laskettuna 20 vuoden vuokra-ajalle.

Päätös tehtiin ehdolla, että kasvatus- ja koulutuslautakunta antaa puoltavan lausunnon hankesuunnitelmasta.

Lisäksi jaosto esitti, että kaupunkiympäristön toimialan asiakkuusyksikkö 1:n päällikkö oikeutetaan allekirjoittamaan liitteenä 3 oleva Hietalahden kiinteistökehitys Oy:n kanssa tehtävä vuokrasopimus sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

B

Lisäksi jaosto päätti hyväksyä Hietalahden kiinteistökehitys Oy:n kanssa tehtävän liitteenä 5 olevan suunnittelu- ja rakentamisvaiheen hankesopimuksen sekä oikeutti hankeyksikkö 1:n yksikön päällikön allekirjoittamaan sen ja tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

Käsittely

09.02.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli projektinjohtaja Mari Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

tekninen johtaja
Kari Pudas

Lisätiedot

Mari Koskinen, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 37530
mari.koskinen(a)hel.fi
Jarmo Raveala, yksikön päällikkö, puhelin: 310 23466
jarmo.raveala(a)hel.fi



21.06.2023

Ärende/10

Reetta Amper, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 38283
reetta.amper(a)hel.fi